PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

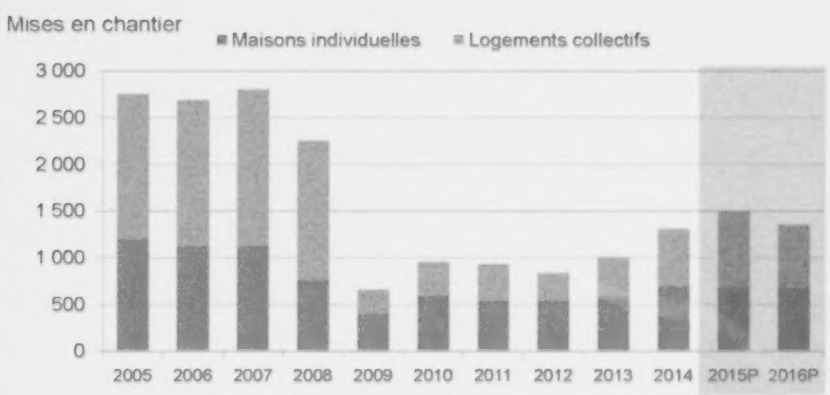
Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants pour Kelowna[1]

- L'intérêt grandissant pour les logements collectifs neufs fera monter le nombre de mises en chantier dans ce segment en 2015. La construction de maisons individuelles devrait être stable.
- Le prix MLS® moyen devrait diminuer légèrement, en raison d'un changement dans la répartition des ventes en faveur des logements de moindre coût.
- Les facteurs démographiques et la croissance de l'emploi alimenteront la demande de logements locatifs, ce qui entraînera une augmentation des mises en chantier d'appartements locatifs.
- La croissance de l'emploi sera positive au cours de la période prévisionnelle.

Figure 1

La production de logements collectifs fera augmenter le total des mises en chantier d'habitations - RMR de Kelowna



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements; prévisions)

[1] Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 20 avril 2015.

Table des matières

1 Faits saillants pour Kelowna
2 Les mises en chantier d'habitations augmenteront grâce au segment des logements collectifs
2 L'activité est forte, mais stable, sur marché de la revente de Kelowna
3 Le taux d'inoccupation devrait afficher une légère hausse
4 L'emploi et la population devraient croître à Kelowna
5 Les taux hypothécaires
6 Tendances en bref
7 Résumé des prévisions
8 Méthodes D'Enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Les mises en chantier d'habitations augmenteront grâce au segment des logements collectifs

Une légère croissance de l'emploi et de la population, accompagnée de faibles taux hypothécaires, soutiendra la demande sur le marché du neuf de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kelowna tout au long de la période visée par les prévisions. Grâce à ces fondements économiques, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle atteindra des niveaux élevés en 2015, avant de ralentir un peu en 2016. Le total des mises en chantier s'élèvera à 1 500 unités en 2015 et à 1 400 en 2016 (voir la figure 1).

Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles seront stables. En 2014, les constructeurs ont coulé les fondations de 695 maisons individuelles. En 2015 et en 2016, ils en couleront près de 675. Il s'agit des plus hauts niveaux enregistrés dans la région de Kelowna depuis 2008. La stabilité des stocks de maisons individuelles achevées et invendues (non écoulées) indique que l'offre et la demande seront équilibrées sur le marché (voir la figure 2).

Il est prévu que les mises en chantier de logements collectifs seront le moteur de la progression de la construction résidentielle cette année et l'an prochain. Par conséquent, les logements collectifs constitueront la majorité des unités mises en chantier durant les 21 prochains mois, du jamais vu depuis 2008. Au cours des cinq dernières années, les stocks de logements collectifs non écoulés se sont épuisés peu à peu : ils sont passés d'un sommet de 497 unités en avril 2010 à un creux de 37 unités en mars 2015. Les constructeurs ont réagi à l'accumulation des stocks et à la réduction de la demande en limitant la production de logements collectifs.

Figure 2

Les stocks de logements non écoulés sont proches de leur niveau le plus bas en dix ans - RMR de Kelowna

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)
Dernier point de données : mars 2014

Pendant la période visée par les prévisions, c'est en 2015 que l'activité dans le segment des logements collectifs sera la plus forte dans la région de Kelowna (820 mises en chantier), car les faibles stocks d'appartements en copropriété non écoulés et les conditions tendues sur le marché des logements bâtis expressément pour être offerts en location favoriseront un essor temporaire de la construction d'appartements. En 2016, on s'attend à ce que les constructeurs ralentissent leur cadence de production afin de permettre au marché de réagir au nouveau stock d'appartements et de l'absorber. Tout comme dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée devraient être stables et rester près de leur moyenne sur 10 ans.

Jusqu'à présent cette année, le nombre de mises en chantier est comparable à celui relevé un an auparavant. Dans la RMR de Kelowna, il s'est commencé 213 habitations durant les trois premiers mois de 2015, contre 209 au premier trimestre de l'an dernier. Il est cependant intéressant de noter un déplacement de l'activité : un nombre relativement plus élevé de logements collectifs ont commencé à être mis en chantier. Les logements collectifs ont représenté 33 % des mises en chantier au premier trimestre de 2014, comparativement à 45 % au premier trimestre de 2015. Cette tendance devrait persister durant toute l'année puis fléchir légèrement en 2016 par suite de la décélération prévue de la construction dans le segment des logements collectifs.

L'activité est forte, mais stable, sur marché de la revente de Kelowna

Les ventes MLS® de propriétés résidentielles devraient ralentir brièvement en 2015 et diminuer de 8 % en glissement annuel. Ce recul n'est pas lié à un affaiblissement du marché de la revente, mais plutôt à la transition du marché vers une

conjoncture équilibrée stable. 2014 a été une excellente année pour ce qui est des ventes MLS®, comme 4 886 logements ont changé de mains. Un tel niveau d'activité n'a pas été enregistré sur le marché de la revente depuis 2007. Après une brève pause, les ventes MLS® de propriétés résidentielles augmenteront de nouveau pour s'élever à 4 700 en 2016 (voir la figure 3).

L'activité n'a cessé de s'intensifier sur le marché de la revente de Kelowna au cours des deux dernières années. Au premier trimestre de 2015, le total des ventes MLS® s'est accru de 27 % par rapport au premier trimestre de 2014. Cette hausse cadre avec la progression des mises en chantier qui a débuté au premier trimestre de 2014. Le nombre d'inscriptions courantes a régressé d'une année sur l'autre en mars, mais pas uniquement à cause de la demande, car les nouvelles inscriptions continuent de surpasser les ventes. Par conséquent, le prix moyen des logements existants a subi peu de pressions à la hausse ou à la baisse et s'est établi à 413 666 $ pour les trois premiers mois de l'année, ce qui est légèrement inférieur au prix de 419 152 $ relevé au premier trimestre de 2014.

L'an dernier, le prix de revente moyen au premier trimestre a été quelque peu biaisé par la proportion accrue de ventes de logements existants à prix élevé, particulièrement ceux vendus à plus de 1 million de dollars. Cette tendance commencera à s'inverser au cours des deux prochaines années; le fléchissement des ventes d'habitations haut de gamme semblera faire baisser le prix moyen en regard de l'an dernier. D'après les prévisions, le prix MLS® moyen reculera de 1,4 % en 2015 pour s'établir à 420 000 $. Ce repli sera attribuable aux effets de la composition des ventes et non à un changement d'évaluation des propriétés d'une année à l'autre. La croissance du prix moyen redeviendra positive en 2016, à mesure que la composition des ventes de logements à Kelowna se normalisera et cadrera davantage avec la conjoncture équilibrée du marché à laquelle on s'attend.

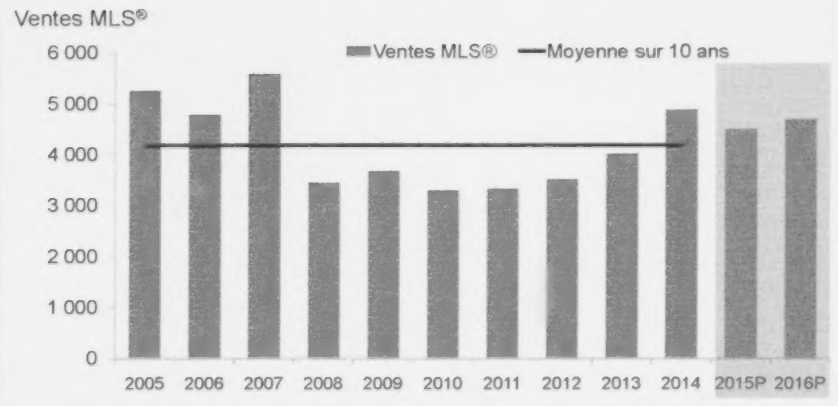
Les effets de la composition des ventes seront plus marqués dans le segment des maisons individuelles existantes, étant donné que la plupart des logements vendus l'an dernier à un prix supérieur à 1 million de dollars étaient des maisons individuelles. Le prix moyen des maisons individuelles diminuera en 2015, passant de 541 898 $ à 525 000 $, puis montera à 540 000 $ en 2016.

Le taux d'inoccupation devrait afficher une légère hausse

Dans la RMR de Kelowna, la demande de logements locatifs s'est accrue de manière constante au cours des cinq dernières années. Les étudiants de niveau postsecondaire et les nouveaux arrivants ont été les principales sources de demande de logements locatifs, suivi des résidents locaux qui ont choisi de louer un logement plutôt que d'être propriétaire. Le profil démographique actuel de Kelowna donne à penser que la poussée démographique durant les deux prochaines années[2] proviendra principalement de la migration, surtout de personnes âgées de 25 à 44 ans et de 65 ans et plus. Les gens de ces groupes d'âge qui s'installent dans une nouvelle région sont généralement plus enclins à louer un logement à leur arrivée, ce qui leur donne le temps de se familiariser avec le milieu.

Figure 3

Les ventes MLS® resteront supérieures à la moyenne sur dix ans
RMR de Kelowna



Sources : chambre immobilière de l'Okanagan Mainline (OMREB); SCHL (prévisions)
Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

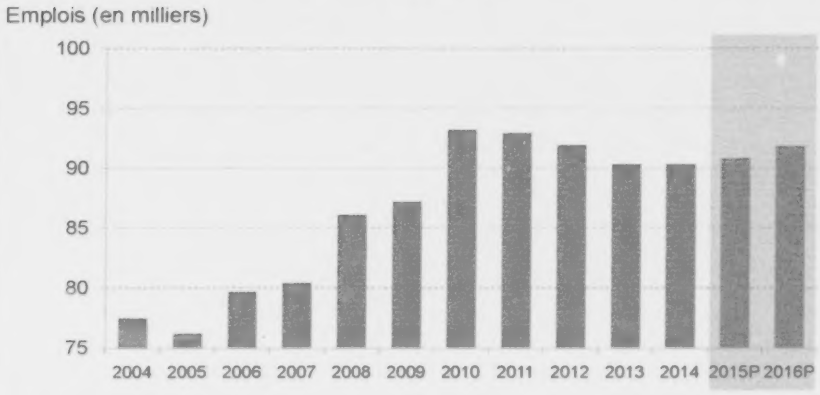
[2] Projections démographiques infraprovinciales de BC Stats (P.E.O.P.L.E 2014); SCHL (calculs et prévisions)

Comme la demande de logements locatifs dans la RMR de Kelowna s'est accrue plus rapidement que l'offre, le taux d'inoccupation des appartements locatifs s'est établi à 1,0 %[3] en octobre 2014, ce qui a ouvert le marché à la possibilité d'y ajouter des logements neufs expressément construits pour le marché locatif. Par conséquent, les mises en chantier d'appartements destinés à la location devraient progresser en 2015, surtout dans les secteurs près du campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique et de l'hôpital général de Kelowna. La majorité des appartements mis en chantier en 2015 seront des appartements destinés à la location; les autres seront des appartements en copropriété.

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation des logements locatifs affichera une légère hausse pour se situer à 1,5 % en 2015 et à 1,7 % en 2016, car l'offre de logements augmentera tant sur le marché locatif primaire que sur le marché locatif secondaire. Le marché locatif secondaire englobe les copropriétés appartenant à des investisseurs ainsi que d'autres types de logements locatifs, y compris un nombre grandissant de logements accessoires et de logements reliés[4]. L'ajout d'unités locatives neuves à l'univers allégera la pression à la hausse sur le loyer moyen, de sorte que la progression des loyers demeurera modeste et suivra l'inflation.

Figure 4

Une modeste croissance de l'emploi est prévue
RMR de Kelowna



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

L'emploi et la population devraient croître à Kelowna

La croissance de l'emploi dans la région de Kelowna soutiendra la demande d'habitations au cours de l'horizon de prévision. L'emploi a affiché un gain de 2,9 %[5] durant les trois premiers mois de 2015 par rapport à la même période de l'an dernier. Cela n'est toutefois pas le signe d'une forte croissance du marché du travail. Le nombre de personnes occupées a légèrement oscillé entre 88 000 et 92 000 au premier trimestre des six dernières années. De plus, le nombre annuel moyen d'emplois a diminué tous les ans, sauf en 2014, où il est demeuré exactement le même qu'en 2013.

Même si l'emploi a connu un bon début d'année, on s'attend à un ralentissement de la croissance d'ici la fin de l'année. Selon les prévisions, l'emploi progressera de 0,6 % en 2015 et de 1,1 % en 2016, c'est-à-dire de 500 et 1 000 postes, respectivement. Les gains seront davantage concentrés dans les postes à temps plein que dans ceux à temps partiel. Cette amélioration du marché du travail attirera des gens dans la région et incitera certaines personnes à intégrer ou à réintégrer la population active. En conséquence, le nombre de personnes à la recherche active d'un travail croîtra plus rapidement que l'emploi, ce qui fera monter le taux de chômage. Le taux de chômage, qui était de 4,6 % en 2014, devrait monter à 5,9 % en 2015 et à 6,2 % en 2016.

Une hausse des investissements des entreprises et la création de nouvelles occasions d'emploi partout dans la RMR de Kelowna attireront des gens dans la région. La croissance démographique devrait enrichir la

[3] SCHL (Rapport sur le marché locatif de l'automne 2014)

[4] D'après les statistiques sur la production de logements dans la ville de Kelowna en 2014, le nombre de permis de construire relatifs aux appartements accessoires et aux logements reliés a augmenté de 56 % : il est passé de 138 en 2013 à 216 en 2014.

[5] BC Stats (Enquête sur la population active)

[6] Projections démographiques infraprovinciales de BC Stats (P.E.O.P.L.E 2014); SCHL (calculs)

population d'environ 3 000 habitants par an au cours des cinq prochaines années[6]; l'expansion sera un peu plus forte durant la période à l'étude. Ces gains se traduiront par la formation d'environ 1 600 ménages[7] par an en 2015 et en 2016.

La poussée démographique sera surtout attribuable à la migration, et plus précisément à la migration infraprovinciale (l'entrée dans la région de personnes qui viennent d'ailleurs dans la province). Il y aura aussi un nombre accru de gens en provenance d'autres provinces et des territoires qui viendront s'installer à Kelowna en 2015 et en 2016. Il est prévu que 2 800 personnes s'établiront dans la RMR de Kelowna en 2015, suivi de 3 100 personnes en 2016. Selon les estimations de BC Stats, 2 654 personnes sont venues s'établir dans la RMR de Kelowna en 2014.

L'aéroport international de Kelowna et la grappe d'entreprises qui l'entoure, ainsi que le campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique, demeurent deux pôles d'emploi importants de la région. La plus grande accessibilité de la région de l'Okanagan, grâce à l'agrandissement de l'aéroport, rendra la région plus attrayante pour les touristes et les entreprises. L'expansion de l'hôpital général de Kelowna et la création d'un centre de cardiologie et de chirurgie (Interior Heart and Surgical Centre) contribuent également à la croissance de l'emploi et constituent des attraits pour les gens qui veulent venir s'installer à Kelowna. L'incidence positive de ces secteurs sur l'économie et l'emploi à Kelowna aide à faire augmenter la demande d'habitations.

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

[7] Projections démographiques infraprovinciales de BC Stats (P.E.O.P.L.E 2014); SCHL (calculs)

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Population	Dans la région de Kelowna, la population devrait croître de façon constante durant la période prévisionnelle et ainsi stimuler la demande de logements. La migration infraprovinciale, c'est-à-dire l'entrée dans la région de personnes qui proviennent d'ailleurs dans la province, demeurera le principal moteur de la croissance de la population et des ménages.
Emploi	L'emploi total a progressé de 2,9 % pendant les trois premiers mois de 2015 comparativement à la même période l'an passé. La demande d'habitations profitera de la hausse du niveau de l'emploi.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne réelle a diminué de 0,3 % en 2014. On s'attend donc à un déplacement de la demande vers les logements moins chers en 2015 et en 2016, y compris les logements locatifs et les logements collectifs de plus forte densité.
Marché de la revente	Les ventes MLS® de propriétés résidentielles ont considérablement augmenté au premier trimestre de 2015, de même que le nombre de nouvelles inscriptions. Après avoir été nombreuses en 2014, les transactions de revente redescendront à un niveau correspondant à un marché équilibré en 2015 et en 2016.
Logements nouvellement achevés et non écoulés	Les stocks de logements achevés et non écoulés continuent de baisser en 2015, ce qui favorisera la construction de maisons individuelles et de logements collectifs.
Taux d'inoccupation[a]	Les taux d'inoccupation dans la région de Kelowna devraient augmenter un peu à la suite de l'ajout d'unités destinées au marché locatif cette année et l'an prochain. La demande de logements locatifs continuera de s'accroître et, par conséquent, les loyers augmenteront au même rythme que l'inflation.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions :

Les prévisions pourraient être infirmées autant par des facteurs positifs que par des facteurs négatifs, qui comprennent, entre autres, les suivants :

- Une baisse prolongée des cours du pétrole pourrait entraîner une diminution de la demande de propriétés de loisirs dans la région de Kelowna provenant d'Albertains. À l'inverse, un nombre accru de personnes qui emménagent dans la région en provenance d'ailleurs au Canada pourrait alimenter la demande de logements.
- La force du dollar américain et l'accélération de la croissance économique aux États-Unis pourraient stimuler le tourisme et les exportations dans la région de Kelowna et ainsi contribuer à la création d'emplois dans les secteurs du tourisme, de la vente au détail et de la fabrication.
- Le niveau d'endettement des Canadiens par rapport à leur revenu demeure élevé, ce qui rend les ménages vulnérables aux chocs défavorables. Une hausse rapide des taux d'intérêt ou une détérioration de la conjoncture du marché du travail pourrait forcer certains des ménages les plus endettés à liquider une partie de leur actif, notamment leur résidence principale. Cela ferait croître l'offre de logements et pourrait exercer des pressions à la baisse sur les prix.
- À Kelowna, la construction d'un certain nombre d'ensembles de logements collectifs a été mise en suspens en raison du fléchissement de la demande. Si les promoteurs décidaient d'achever la construction de ces ensembles plutôt que d'ouvrir de nouveaux chantiers, les mises en chantier de logements collectifs pourraient être inférieures aux prévisions.

[a] Le taux d'inoccupation des appartements est celui des appartements construits expressément pour le marché locatif.

Résumé des prévisions RMR de Kelowna Printemps 2015							
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	544	579	695	680	-2,2	675	-0,7
Logements collectifs	292	434	616	820	33,1	725	-11,6
Jumelés	68	100	163	130	-20,2	135	3,8
Maisons en rangée	126	103	182	150	-17,6	160	6,7
Appartements	98	231	271	540	99,3	430	-20,4
Tous types de logement confondus	836	1 013	1 311	1 500	14,4	1 400	-6,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	737 419	754 024	695 212	700 000	0,7	710 000	1,4
Prix médian ($)							
Logements individuels	589 450	589 900	599 000	580 000	-3,2	590 000	1,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	-0,8	-1,0	-1,2	-0,6	-	0,6	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 515	4 016	4 886	4 500	-7,9	4 700	4,4
Nouvelles inscriptions MLS®	8 847	8 278	8 466	8 500	0,4	8 650	1,8
Prix MLS® moyen ($)	501 073	490 703	541 970	525 000	-3,1	540 000	2,9
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,0	1,8	1,0	1,5	0,5	1,7	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	927	970	980	1 000	2,0	1 020	2,0
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	750	778	788	805	2,2	820	1,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	91 900	90 300	90 300	90 800	0,6	91 800	1,1
Croissance de l'emploi (%)	-1,1	-1,7	0,0	0,6	-	1,1	-
Taux de chômage (%)	6,5	6,6	4,6	5,9	-	6,2	-
Migration nette (C.-B.)	26 749	33 625	43 932	43 900	-0,1	43 300	-1,4

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
(1) Les données de 2014, 2015, et 2016 sur la migration sont une
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
(1) Ventes et nouvelles inscriptions MLS® - totalité des habitations Prix de vente moyen MLS® - logements individuels

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

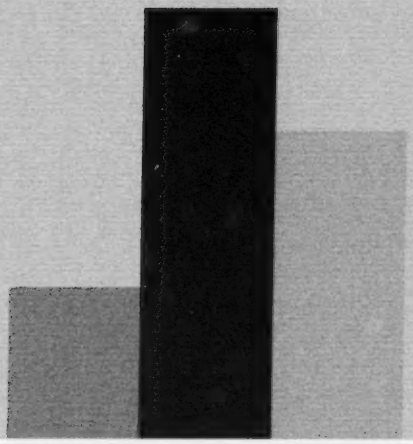
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64361_2015_B01